PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

WINNIPEG

DATE DE DIFFUSION:
AUTOMNE 2006

SOMMAIRE:

Marché du neuf 1
Les prix continueront d'augmenter de 10 % ou plus

Marché de la revente 2
Les constructeurs donneront leur maximum

Marché locatif 4
Modeste hausse du taux d'inoccupation

Économie 5
Conjoncture favorable à la demande de logements

Résumé des prévisions 6

Marché du neuf

Les prix continueront d'augmenter de 10 % ou plus

En 2006, le marché de la revente de Winnipeg a enregistré sa plus forte activité à ce jour pour les mois de janvier à août : 8 337 transactions ont été conclues pendant ces huit mois, soit environ 1 % de plus que pendant la période correspondante en 2005. À ce rythme, le total annuel va dépasser la barre des 11 000 et ce, pour la troisième fois seulement. La SCHL s'attend à ce que 11 500 ventes aient été réalisées à la fin de l'année, contre 11 415 en 2005.

C'est la conjoncture tant de la demande que de l'offre qui a rendu possible cet accroissement des ventes. Du côté de la demande, la faiblesse persistante des taux hypothécaires, la bonne situation de l'emploi et l'augmentation du nombre des ménages ont été les facteurs favorables. Du côté de l'offre, une hausse de 13 %, à ce jour, des inscriptions courantes a permis à davantage d'acheteurs de trouver un logement sur le marché de la revente, alors que de 2003 à 2005, c'est plutôt vers le marché du neuf qu'il leur avait fallu se tourner.

L'accroissement des inscriptions courantes a été provoqué par l'impressionnante progression des prix dont on a été témoin ces dernières années. Depuis 2000, le prix S.I.A.® moyen a gagné 8 % par an, en moyenne, pour atteindre 137 062 $ en 2005. La hausse des prix incite les propriétaires-occupants à mettre leur domicile en vente pour le remplacer par un logement mieux adapté à leur style de vie, qu'il s'agisse d'une maison individuelle plus chère ou d'une copropriété moins exigeante du point de vue de l'entretien pour des ménages n'ayant plus d'enfants avec eux.

Même si les inscriptions sont plus nombreuses, l'offre globale réussit à peine à satisfaire la demande. Et il en est ainsi depuis 2000. Le marché de la revente de Winnipeg a commencé à donner des signes de vigueur durant les années 1997, 1998 et 1999. Pendant cette période, dans certains quartiers de la ville, le marché était très animé. Toutefois, en raison du creux record atteint par les taux hypothécaires au début des années 2000, la demande s'est mise à égaler ou à dépasser l'offre dans tous les secteurs de l'agglomération.

Depuis le milieu de 2001, le marché de l'existant de toute la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg affiche une offre inférieure à deux mois, ce qui signifie que, à défaut de nouvelles inscriptions,

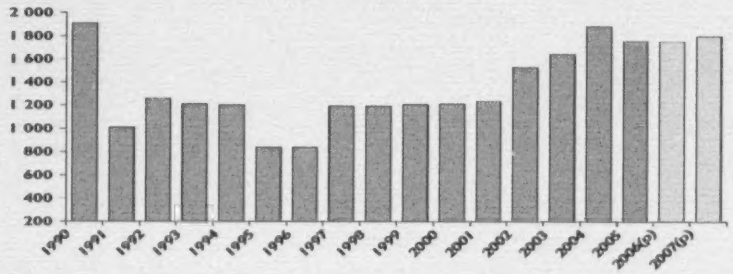
Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Graphique 1

Mises en chantier de maisons individuelles



Source et prévisions : SCHL

le rythme actuel des ventes épuiserait les inscriptions courantes en moins de soixante jours. Cette offre insuffisante donne lieu à des enchères, avec la conséquence que des habitations sont souvent vendues au-dessus du prix marqué. L'escalade des prix s'est poursuivie tout au long de 2006. Fin août, le prix S.I.A.® moyen atteignait presque 155 000 $ et se trouvait ainsi plus de 13 % au-dessus du niveau de l'an dernier à la même époque.

La répartition par âge de la population de Winnipeg et la conjoncture économique devraient faire de 2007 une autre excellente année pour les ventes S.I.A.®. D'après les données sur l'accession à la propriété selon l'âge tirées des recensements passés de Statistique Canada, le taux de propriétaire-occupant à Winnipeg passe d'environ 50 % pour les ménages dont le chef à entre 25 et 34 ans à environ 70 % pour ceux dont le principal soutien a entre 35 et 44 ans. Il atteint son point culminant, 77 %, lorsque le chef du ménage a entre 45 et 64 ans. Actuellement, à peu près 14 % des habitants de Winnipeg ont de 25 à 34 ans et 41 % environ, de 45 à 64 ans. Comme plus de la moitié de la population de la RMR se trouve à cette période de la vie où l'on accède à la propriété ou achète une demeure d'un cran supérieur, la demande d'habitations pour propriétaires-occupants devrait continuer de dépasser celle de logements locatifs. Qui plus est, au-delà de 80 % des travailleurs âgés de 25 à 64 ans peuvent escompter avoir un emploi à temps plein pendant la période de prévision et seront ainsi en mesure d'acheter une habitation. Toutefois, la pénurie persistante d'inscriptions courantes entravera l'accroissement des ventes. Les augmentations de 10 % ou plus du prix moyen n'ont pas entraîné une forte hausse des inscriptions ces dernières années et rien ne laisse présager un changement radical à cet égard dans les mois à venir. La conjonction de la demande et de l'offre fera progresser un peu les ventes S.I.A.®, qui passeront de 11 500, en 2006, à 11 750 en 2007. Quant au prix S.I.A.® moyen, il connaîtra durant la même période une croissance de 8,4 %, qui le mènera de 155 500 à 168 500 $.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les constructeurs donneront leur maximum

Le secteur de la construction résidentielle de Winnipeg affiche ses meilleurs résultats depuis les dernières années de la décennie 1980. Fin août, on comptait dans la RMR 1 772 mises en chantier, toutes catégories d'habitations confondues, ce qui représente une hausse de 1,2 % par rapport au total des huit premiers mois de 2005. Comme la fin de l'année s'annonce excellente pour les permis de bâtir, tant des maisons individuelles que des logements collectifs, les mises en chantier dans l'agglomération devraient atteindre le total de 2 700 en 2006. Ce sera la quatrième année de suite que l'activité globale aura dépassé le cap des 2 400 habitations. Le total des mises en chantier, toutes catégories confondues, augmentera un peu en 2007 et s'établira à 2 800.

Les maisons individuelles continueront de former la plus grosse part des logements commencés. Il est juste de dire que la conjoncture économique et démographique laisse prévoir un rythme soutenu de la construction résidentielle, mais il ne faut pas négliger l'influence de facteurs historiques sur les présents niveaux d'activité. Il est permis de penser qu'une fraction importante de la demande actuelle de maisons individuelles neuves résulte d'une situation qui a régné tout au long des années 1990.

Les données montrent que le nombre de logements individuels commencés dans la RMR de Winnipeg pendant la décennie 1991–2000 a été le plus petit jamais enregistré. Pendant cette période, la moyenne annuelle a été d'environ 1 115 unités

comparativement à 2 451 de 1981 à 1990. Durant les années 1990, la construction résidentielle a été inhibée par l'offre abondante sur le marché de la revente et les taux d'inoccupation élevés dans le segment locatif. Il en est résulté qu'elle n'a pas suivi le rythme de la formation des ménages. En conséquence, ceux-ci se sont tournés vers les habitations existantes et les logements à louer pour répondre à leur besoin. Or, entre 1991 et 2000, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a diminué dans toute l'agglomération, passant de 6,6 à 2 %, tandis que la durée de l'offre sur le marché de la revente se voyait ramenée de 6,5 mois, à la fin de 1994, à environ 2,5 mois, fin 2000.

D'autres facteurs ont agi conjointement avec ce double repli pour stimuler la demande de logements neufs à l'orée du nouveau millénaire. En 2000, la création continue d'emplois avait fait reculer le taux de chômage à 5,3 %, après le pic de 11 % atteint en 1993. L'amélioration du marché du travail, combinée avec la faiblesse inégalée des taux hypothécaires, a été déterminante pour la reprise de la demande d'habitations destinées aux propriétaires-occupants. De plus en plus de ménages n'arrivant pas à trouver un logement dans le marché de la revente, la demande a débordé sur celui du neuf et fait monter le nombre des mises en chantier de maisons individuelles de 1 238, en 2001, à 1 528 en 2002. Depuis 2002, la construction résidentielle n'a cessé de bénéficier, à Winnipeg, d'un marché du travail vigoureux et de taux hypothécaires constamment bas.

D'autre part, la remontée de la migration nette a, elle aussi, stimulé la demande d'habitations neuves. Les nouveaux arrivants sont plus nombreux que les personnes qui quittent l'agglomération de sorte que l'accroissement des ménages est à son plus fort depuis la fin des années 1980. Ces conditions économiques et démographiques sont la garantie que le total annuel des mises en chantier de logements individuels atteindra autour de 1 750 en 2006 et 1 800 en 2007. Avec de tels niveaux d'activité, la construction résidentielle continuera de tourner à plein régime à Winnipeg dans un avenir prévisible. Grâce à la multiplication des mises en chantier, le nombre de maisons individuelles en construction dans la RMR est à son plus haut point en 16 ans. Cela ne signifie cependant pas qu'il y a danger d'offre excédentaire. Des constructeurs nous ont indiqué que la grande majorité des logements en chantier sont déjà vendus et seront donc écoulés à l'achèvement.

Un nuage noir obscurcit toutefois le ciel de Winnipeg : la hausse du prix des nouvelles habitations. En effet, de janvier à août 2006, environ 28 % des maisons individuelles neuves se sont vendues entre 200 000 et 250 000 $, et 46 %, plus de 250 000 $. C'est un changement majeur par rapport à 2001. Cette année-là, le prix d'à peu près 70 % des logements écoulés de cette catégorie se situait 120 000 et 200 000 $.

Les chiffres les plus récents publiés par Statistique Canada montrent que l'Indice des prix des logements neufs a connu une augmentation de 9,7 % de juillet 2005 à juillet 2006, dans la RMR de Winnipeg, en raison de la hausse des coûts de la main-d'œuvre, des matériaux et des terrains. Si les terrains sont plus chers, c'est en partie parce qu'il y en a de moins en moins dans les secteurs sud-est et sud-ouest de l'agglomération. Il y a trois ans encore, ces secteurs comptaient pour environ 75 à 80 % des maisons individuelles mises en chantier dans la ville de Winnipeg. En 2005, cette proportion est tombée à 52 %. La majeure partie de la réduction s'est produite dans le sud-ouest, dans des lotissements comme Linden Woods, Whyte Ridge, Richmond Ridge et Fairfield Park, où presque toutes les parcelles sont bâties. Avec l'approbation récente de l'extension de Kenaston et la seconde lecture, par le conseil municipal, du schéma d'aménagement de Waverly West, on compte que de nouveaux terrains deviendront disponibles dans le sud-ouest à l'automne 2007. Toutefois, d'ici là, le coût des terrains dans les parties

Graphique 2

Prix moyen des logements sur le marché de la revente

Source : ACI; prévisions de la SCHL

sud-ouest et sud-est de la ville continuera de subir des pressions à la hausse. Notons que le prix moyen des maisons individuelles neuves poursuivra son ascension car les habitations construites dans les secteurs sud-ouest et sud-est ont tendance à être plus grandes et plus chères que celles bâties ailleurs dans la ville. Ce prix, qui est de 265 000 $ en 2006, devrait monter à 300 000 $ en 2007.

Le fait que l'acquisition d'une maison individuelle devienne plus onéreuse devrait profiter à la construction de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). Dans d'autres grands centres urbains, les acheteurs se tournent de plus en plus vers ce type d'habitation, moins cher que le logement individuel. Cette possibilité existe aussi à Winnipeg, puisque plus de la moitié de la population se répartit dans les fourchettes d'âges où se recrutent les accédants à la propriété et les acquéreurs d'habitations à un cran supérieur. Même si la ville n'a pas la réputation d'être une pépinière de collectifs, comparativement à d'autres grandes agglomérations canadiennes, un marché de la copropriété y a vu le jour ces dernières années.

À la fin d'août, 591 logements collectifs avaient été mis en chantier dans la RMR, soit 18 de moins que pendant les mois de janvier à août 2005. Des permis de bâtir ont également été accordés pour 904 autres unités, destinées au marché locatif ou à celui des copropriétés. On compte que la construction de certaines de ces dernières au moins commencera avant la fin de 2006, ce qui portera le cumul annuel des mises en chantier de collectifs à 1 000 logements. Le total de 2007 s'établira lui aussi à 1 000 unités, grâce à la demande persistante de copropriétés provenant des acheteurs d'une première maison et des ménages dont les enfants ont quitté le domicile.

MARCHÉ LOCATIF

Modeste hausse du taux d'inoccupation

Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2005, le taux d'inoccupation s'établissait à 1,7 % dans la RMR de Winnipeg, et c'était la sixième année de suite qu'il était au-dessous de 2 %. La situation n'a pas changé en 2006. Il est vrai que des ménages locataires sont devenus propriétaires cette année, mais de nouveaux sont venus s'ajouter, recrutés dans la population de la ville ou parmi les immigrants, et, comme l'offre locative n'a pas augmenté sensiblement, le taux d'inoccupation des appartements de l'agglomération devrait en fait avoir diminué et se situer à 1,5 % en octobre 2006. On s'attend toutefois à ce que la construction de plusieurs ensembles locatifs soit achevée au cours des douze prochains mois, de sorte que le taux d'inoccupation devrait s'élever un peu et atteindre 2,1 % en octobre 2007.

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Conjoncture favorable à la demande de logements

D'après les indicateurs du marché du travail, la conjoncture économique de la RMR de Winnipeg demeure favorable à la demande de logements. Environ 84 % des travailleurs ayant de 25 à 44 ans, la principale catégorie d'âge qui fournit les accédants à la propriété et les acheteurs d'habitations à un cran supérieur, ont un emploi à temps plein. Les paramètres de l'emploi devraient être positifs pendant la période visée par les prévisions. En 2007, le taux de chômage de Winnipeg s'établira à 4,2 % et sera inférieur de plus de deux points de pourcentage à la moyenne nationale. La croissance économique sera répartie entre plusieurs branches d'activité, mais elle touchera tout particulièrement le bâtiment en raison des gros investissements dans la construction commerciale, industrielle et résidentielle. Du côté des services, ce sont les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier qui prendront le devant de la scène à cause des sommes importantes investies dans le bâtiment.

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Winnipeg
automne 2006

	2004	2005	Var. en %	2006(p)	Var. en %	2007(p)	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A®([1]) (moy.ann.)	1 098	1 167	6,3%	1 300	11,4%	1 400	7,7
Ventes S.I.A® total	$10 797	$11 415	5,7%	$11 500	0,7%	$11 750	2,2%
Prix S.I.A® moyenne ($)	$121 925	$137 062	12,4%	$155 500	13,5%	$168 500	8,4%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Total	2 489	2 586	3,9%	2 750	6,3%	2 800	1,8%
Logements individuels	1 882	1 756	-6,7%	1 750	-0,3%	1 800	2,9%
Logements collectifs	607	830	36,7%	1 000	20,5%	1 000	0,0%
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	232 032	252 252	8,7%	265 000	5,1%	300 000	13,2%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct) - en pourcentage	1,1	1,7		1,5		2,1	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var.annuelle en %)	3,0	2,9		3,3		3,5	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (1 ans)	4,59	5,06		6,27		6,0 - 6,25	
Taux hypothécaires (5 ans)	6,23	5,99		6,67		6,25 - 6,75	
Personnes occupeés	376 300	374 700	-0,4%	383 000	2,2%	387 000	1,0%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	6200	-1600,0		8300		4000	
Solde migratoire (année de recensement)	3 466	2 645	-23,7%	2 800	5,9%	3 000	7,1%

Source: SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, Prévisions de la SCHL
1 Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au **www.schl.ca**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle. De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. **Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642**

64357_2006_M03